**TEMATYKA WARSZTATÓW**

**7 października 2022 r. (PIĄTEK) - Liczba godzin: 2 godziny szkolenia + 6 godzin warsztatów**

**„PRAKTYCZNE ASPEKTY STOSOWANIA PODEJSCIA DOCHODOWEGO W WYCENIE NIERUCHOMOŚCI”**

**Część I. Wybrane elementy podejścia dochodowego**

1. Wprowadzenie.
2. Kiedy stosujemy podejście dochodowe w wycenie nieruchomości?
   1. Obszary zastosowania podejścia dochodowego.
   2. Wartość rynkowa nieruchomości a wartość indywidualna. Przykład wyceny.
   3. Wartość rynkowa nieruchomości a wartość przedsiębiorstwa określane w

podejściu dochodowym. Podobieństwa i różnice.

1. Podstawy prawne i metodyczne stosowania podejścia dochodowego w wycenie nieruchomości wg przepisów i aktualnej Noty Interpretacyjnej.
2. Pozostałe warunki poprawności wyceny wartości rynkowej nieruchomości w podejściu

dochodowym.

* 1. Poprawność matematyczna. Prawidłowe zastosowanie teorii wartości pieniądza

w czasie. Modele dochodu i sposoby obliczania wartości.

4.2. Prawidłowe odzwierciedlenie rynku.

1. Zakres proponowanych zmian w stosowaniu podejścia dochodowego w Polsce.

**Część II. Stopy zwrotu jako czynnik kształtujący wartość nieruchomości w podejściu dochodowym**

1. Wprowadzenie do tematyki stóp zwrotu.
2. Klasyfikacja stóp zwrotu.
3. Ryzyko inwestowania a wysokość stopy zwrotu. Przykłady.
4. Stopy zwrotu w wycenie wartości rynkowej nieruchomości.
   1. Definicje stóp zwrotu według *Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości*

i Noty Interpretacyjnej.

* 1. Zastosowanie zasady współmierności przy obliczaniu stopy kapitalizacji.
  2. Wyznaczanie stopy kapitalizacji jako stopy zwrotu. Przykłady.
  3. Inne sposoby określania stopy kapitalizacji. Przykłady.
  4. Stopa kapitalizacji a stopa dyskonta. Sposoby określania stopy dyskonta dla potrzeb wyceny wartości nieruchomości. Przykłady.

1. Stopa kapitalizacji i stopa dyskonta w technice DCF.
2. Stopa kapitalizacji w technice kapitalizacji prostej. Przykłady.
3. Przykład wyceny nieruchomości komercyjnej.
4. Podsumowanie.

**8 października 2022 r. (SOBOTA) - Liczba godzin: 3 godziny szkolenia + 3 godziny warsztatów**

**„POWIERZCHNIA BUDYNKU NIE JEDNO MA IMIĘ”**

Wielkość powierzchni budynku to jeden z najistotniejszych czynników wpływających na wartość nieruchomości. Wielość przepisów definiujących w różny sposób powierzchnię budynku powoduje chaos pojęciowy. Dodatkowo, różne przepisy posługują się często tą samą nazwą „powierzchnia użytkowa”, która w każdym z nich jest inaczej rozumiana. Jeśli nałożymy na to dwie istniejące normy obliczania powierzchni budynków a każda z nich definiuje 9 różnych rodzajów powierzchni, to mamy obraz złożoności tematu. Szkolenie ma odpowiedzieć na pytanie jak prawidłowo ustalać powierzchnię budynków dla celu wyceny w podejściu porównawczym i dochodowym, dla celu wyodrębniania samodzielnych lokali, dla celu podatku od nieruchomości, dla celu najmu lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, dla celu ewidencji budynku i in.

1. Wprowadzenie.
2. Zasady stosowania polskich i europejskich norm.
3. Normy polskie definiujące rodzaje powierzchni budynków.
4. Systematyka , definicje powierzchni i zasady obliczania powierzchni budynków wg

normy PN-70/B-02365 i PN-ISO 9836 . Podobieństwa i różnice.

1. Zasady obliczania powierzchni budynku w projekcie budowlanym.
2. Definicje powierzchni użytkowej w świetle różnych przepisów prawa.
3. Przykład obliczania różnych rodzajów powierzchni budynku w kontekście celu, któremu

informacja o powierzchni ma służyć.

1. Podsumowanie.